

## **THUYẾT MINH TỔNG HỢP**

### **ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ VỊ TRÍ SỐ 7 THUỘC ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG CÁC ĐIỂM DÂN CƯ DỌC HAI BÊN ĐƯỜNG TỈNH 295B, TỈNH BẮC GIANG (TỶ LỆ 1/500)**

**Địa điểm: phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh**

#### **I. MỞ ĐẦU**

##### **1. Lý do, sự cần thiết phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

Vị trí số 7 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng các điểm dân cư dọc hai bên đường tỉnh 295B, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 93/QĐ-UBND ngày 21/01/2015, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 09/02/2021 và Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 16/5/2023.

Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 810/QĐ-UBND ngày 07/8/2021, được chấp thuận Nhà đầu tư tại Quyết định số 185/QĐ-UBND ngày 28/1/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang và được phê duyệt Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 729/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang. Tuy nhiên trong quá trình triển khai thực hiện dự án, qua kiểm tra, rà soát hồ sơ quy hoạch cấp trên nhận một số bất cập như sau: Một số chỉ tiêu kỹ thuật như mật độ xây dựng trong “Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất” và phân cấp các tuyến giao thông trong bản đồ “Quy hoạch giao thông” chưa phù hợp với đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/2.000 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 .

Vì vậy để dự án được triển khai thực hiện đúng tiến độ và đồng bộ phân cấp các tuyến giao thông thì việc điều chỉnh cục bộ Vị trí số 7 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng các điểm dân cư dọc hai bên đường tỉnh 295B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh), tỷ lệ 1/500 là cần thiết.

##### **2. Các căn cứ lập quy hoạch**

- Luật số xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư 01/2021/TT-BXD, ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định số 219/QĐ - TTg ngày 17/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 1279/QĐ - TTg ngày 28/10/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 88/QĐ-TTg ngày 19/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;
- Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/2.000;
- Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000;
- Quyết định số 93/QĐ-UBND ngày 21/01/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng các điểm dân cư dọc hai bên đường tỉnh 295B, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);
- Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 09/02/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ vị trí số 7 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng các điểm dân cư dọc hai bên đường tỉnh 295B, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);
- - Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Vị trí số 7 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng các điểm dân cư dọc hai bên đường tỉnh 295B, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);
- Quyết định số 810/QĐ-UBND ngày 07/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị số 7 trên đường 295B, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên;
- Quyết định số 729/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của Dự án “ Khu đô thị số 7 trên đường 295B, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên” (nay là phường Nénh, thị xã Việt Yên) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 810/QĐ-UBND ngày 07/8/2021;
- Biên bản xin ý kiến cộng đồng dân cư về Điều chỉnh cục bộ vị trí số 7 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng các điểm dân cư dọc hai bên đường tỉnh 295B, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);
- Biên bản xác nhận niêm yết công khai xin ý kiến cộng đồng dân cư về Điều chỉnh cục bộ vị trí số 7 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng các điểm dân cư dọc hai bên đường tỉnh 295B, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);
- Biên bản xác nhận hoàn thành niêm yết công khai nội dung xin ý kiến

cộng đồng dân cư về Điều chỉnh cục bộ vị trí số 7 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng các điểm dân cư dọc hai bên đường tỉnh 295B, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Và các văn bản pháp lý khác.

### **3. Vị trí, ranh giới, quy mô nghiên cứu quy hoạch**

#### **3.1. Vị trí khu đất:**

Vị trí khu đất nằm ở phía Đông tuyến đường ĐT295B, thuộc địa giới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh).

#### **3.2. Ranh giới quy hoạch:**

- Phía Bắc: Giáp ruộng đầm sen và đất nông nghiệp;
- Phía Nam: Đầm sen và đất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp đường QL1A;
- Phía Tây: Giáp đường ĐT295B.

#### **3.3. Quy mô nghiên cứu và thiết kế quy hoạch chi tiết**

- Quy mô nghiên cứu thiết kế quy hoạch khoảng 13,95ha;
- Quy mô dân số khoảng 2.700 người.

### **4. Tính chất**

Giữ nguyên tính chất đồ án theo Quyết định số 93/QĐ-UBND ngày 21/01/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang và các Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 09/2/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang, Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

## **II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH**

### **1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất**

**\*Nội dung điều chỉnh 1:** Điều chỉnh mật độ xây dựng tối đa và tầng cao của ô đất bên xe ký hiệu P:01 từ mật độ xây dựng tối đa 30% và cao 3 tầng thành mật độ xây dựng tối đa 70% và cao 4 tầng.

**\*Lý do điều chỉnh:** Khi rà soát các đồ án quy hoạch nhận thấy các chỉ tiêu của ô đất bên xe trong đồ án Quy hoạch chi tiết chưa phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 và được phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang. Vì vậy cần điều chỉnh chỉ tiêu mật độ xây dựng và tầng cao của ô đất tuân thủ theo đồ án QHPK số 02 thị xã Việt Yên và đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK số 02 thị xã Việt Yên, đồng thời giúp tăng hiệu quả sử dụng ô đất và giá trị của dự án.

**\*Nội dung điều chỉnh 2:** Điều chỉnh giảm 153,63m<sup>2</sup> đất hạ tầng kỹ thuật;

**\*Lý do điều chỉnh:** Trong quá trình rà soát điều chỉnh quy hoạch, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được quy hoạch đảm bảo đáp ứng yêu cầu sử dụng. Do đó, phần đất hạ tầng kỹ thuật nằm tại khu vực bến xe P-01 không còn chức năng cần thiết nên đưa ra khỏi quy hoạch nhằm sử dụng quỹ đất hiệu quả hơn, tránh lãng phí đất đai và tạo sự hợp lý trong tổ chức không gian đô thị.

(Có bản vẽ kèm theo)

**Bảng điều chỉnh cơ cấu quy hoạch sử dụng đất**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Trước điều chỉnh (1)		Sau điều chỉnh (2)		Chênh lệch (2)-(1) (m <sup>2</sup> )
			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ %	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ %	
1	Đất nhà ở		34762,05	24,92	34762,05	24,92	0,00
1.2	Đất ở cao tầng	CT	11975,14	8,59	11975,14	8,59	0,00
1.1	Đất ở liền kề	LK	22786,91	16,34	22786,91	16,34	0,00
2	Đất văn hóa	VH	1506,89	1,08	1506,89	1,08	0,00
3	Đất thương mại	TM	6094,49	4,37	6094,49	4,37	0,00
4	Đất cây xanh	CX, CXTT	16327,86	11,71	16327,86	11,71	0,00
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		21717,71	15,57	21564,08	15,46	-153,63
6	Đất bãi đỗ xe	P	1867,54	1,34	1867,54	1,34	0,00
7	Đất giao thông		57207,85	41,01	57361,48	41,12	153,63
	<b>Tổng cộng</b>		<b>139484,39</b>	<b>100</b>	<b>139484,39</b>	<b>100</b>	<b>0,00</b>

## 2. Điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

### 2.1. Điều chỉnh quy hoạch giao thông

Điều chỉnh phân cấp các tuyến đường đảm bảo tuân thủ Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 19/12/2024; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang. Cụ thể:

\* Giao thông đối ngoại:

- Đường tỉnh 295B: Mặt cắt 2-2 lộ giới rộng 44,0m; trong đó lòng đường chính rộng 7,5mx2=15,0m, lòng đường gom rộng 8,0mx2=16,0m, dải phân cách đường gom rộng 0,5mx2=1,0m, vỉa hè rộng 6,0mx2=12,0m.

\* Giao thông đối nội:

- Đường chính đô thị: Mặt cắt 3-3 lộ giới rộng 41,0m; trong đó lòng đường rộng 10,5mx2=21,0m, dải phân cách giữa rộng 8,0m, vỉa hè rộng 6,0mx2=12,0m.

- Đường khu vực: Mặt cắt 4-4 lộ giới rộng 22,5m; trong đó lòng đường rộng 5,25mx2=10,5m, vỉa hè rộng 6,0mx2=12,0m.

- Đường phân khu vực và đường nội bộ:

+ Mặt cắt 4-4 lộ giới rộng 22,5m; trong đó lòng đường rộng  $5,25 \times 2 = 10,5\text{m}$ , vỉa hè rộng  $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt 5-5 lộ giới rộng 20,0m; trong đó lòng đường rộng  $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$ , vỉa hè rộng  $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$ .

*(Phân cấp các tuyến đường và mặt cắt giao thông cụ thể từng vị trí theo Đồ án)*

### **3. Các nội dung khác**

Thực hiện theo Quyết định số 93/QĐ-UBND ngày 21/01/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng các điểm dân cư dọc hai bên đường tỉnh 295B, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500); Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 09/02/2021 và Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Vị trí số 7 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng các điểm dân cư dọc hai bên đường tỉnh 295B, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

### **4. Phân tích, đánh giá**

Việc điều chỉnh cục bộ Vị trí số 7 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng các điểm dân cư dọc hai bên đường tỉnh 295B, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) không làm thay đổi tính chất, quy mô của đồ án đã được phê duyệt. Diện tích các loại đất sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch vẫn đảm bảo đáp ứng các chỉ tiêu theo quy định. Những nội dung điều chỉnh cục bộ không làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực, giúp làm tăng giá trị và hiệu quả sử dụng của dự án.

## **CÁC PHỤ LỤC**

- 1. CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN**
- 2. CÁC BẢN VẼ THU NHỎ KHỔ A3**